ALFA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ Nº 09.502.948/0001-10

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores acionistas, Atendendo às disposições legais e estatutárias, a Administração tem a satisfação de submeter à vossa apreciação as demonstrações Financeiras de companhia **Alfa Empreendimentos Imobiliários S.A.**, relativas ao exercício encerrado em 31/12/2013.

BALANÇOS PATRIMONIAIS
31 de dezembro de 2013 e 2012 – (Em milhares de reais)

	Notas	2013	2012
Ativo			
Circulante:			
Caixas e equivalentes de caixa	3	2.132	9.360
Contas a receber	4	25.626	68.204
Imóveis destinados à venda	5	5.001	28.931
Créditos diversos	-	278	379
Total do ativo circulante		33.037	106.874
Não circulante:			
Partes relacionadas	7	26.007	5.109
Imobilizado líquido	6	560	778
Total do ativo não circulante		26.567	5.887
Total do ativo		59.604	112.761

	Notas	2013	2012
Passivo			
Circulante:			
Empréstimos e financiamentos	8	-	33.251
Fornecedores	-	477	615
Obrigações trabalhistas e tributárias	9	1.508	9.153
Contas a pagar	-	3.013	7.909
Adiantamentos de clientes	4	2	401
Total do passivo circulante		5.000	51.329
Não circulante:			
Partes relacionadas	7	88	238
Provisões para demandas judiciais	11	662	629
Total do passivo não circulante		750	867
Patrimônio líquido:			
Capital social	12	31.304	31.304
Reservas de capital – ágio	12.2	22.550	30.924
Reserva legal	-	-	6.261
Prejuízos acumulados	-	-	(7.924)
Total do patrimônio líquido		53.854	60.565
Total do passivo e patrimônio líquido		59.604	112.761

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012 - (Em milhares de reais)

	Notas	2013	2012
Receita líquida	13	56.384	85.768
(-) Custo dos imóveis	-	(32.507)	(68.739)
(=) Resultado bruto		23.877	17.029
(-) Despesas operacionais			
Despesas gerais e administrativas	-	(2.631)	(1.269)
Despesas com comercialização	14	(3.068)	(8.013)
Outras despesas operacionais	-	(1.331)	(138)
Lucro antes das despesas e receitas financeiras		16.847	7.609
Despesas financeiras	15	(9.550)	(12.552)
Receitas financeiras	16	6.672	28.581
(=) Resultado antes das provisões tributárias		13.969	23.638
(-) Contribuição social	-	(237)	(1.532)
(-) Provisão Imposto de renda	-	(443)	(3.290)
(=) Lucro líquido do exercício		13.289	18.816
Lucro por ação (em reais)		0,42	0,60

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
31 de dezembro de 2013 e 2012 - (Em milhares de reais)

	2013	2012
Lucro líquido do exercício	13.289	18.816
Outros resultados abrangentes:	-	-
Resultado abrangente total do exercício	13.289	18.816

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012 - (Em milhares de reais)

	2013	2012
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido do exercício	13.289	18.816
Itens que não afetam caixa:		
Depreciação e amortização	221	239
Encargos financeiros sobre financiamentos	8.975	11.978
	22.485	31.033
Variações nos ativos e passivos		
Diminuição (aumento) nas contas de ativos		
Diminuição de contas a receber	42.578	218.464
Diminuição (aumento) de imóveis destinados à venda	23.930	(12.030)
Diminuição (aumento) de créditos diversos	101	317
(Aumento) de créditos com partes relacionadas	(20.898)	(1.766)
Aumento (diminuição) nas contas de passivos		
(Diminuição) aumento de fornecedores	(137)	(4.428)
Aumento (diminuição) de obrigações trab e trib	(7.612)	(13.749)
Aumento (diminuição) de contas a pagar	(4.897)	3.169
Aumento (diminuição) de adiantamento de clientes	(399)	(4.561)
Aumento de débitos com partes relacionadas	(150)	-
Caixa e equivalentes de caixa gerado pelas atividades operacionais	55.001	216.449
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Adições líquidas no ativo permanente	(3)	(107)
	(3)	(107)
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
Captações líquidas de empréstimos e financiamentos	(42.226)	(85.713)
Fluxo de Caixa das operações com acionistas		
Distribuição de lucros	(20.000)	(129.926)
Caixa e equivalentes de caixas gerados pela operação	(7.228)	703
Variação líquida no exercício	(7.228)	703
Disponibilidades no início do exercício	9.360	8.657
Caixa e equivalentes de caixa no final exercício	2.132	9.360

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012 - (Em milhares de reais)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital - Ágio na subscrição de ações	Prejuízos acumulados	Proposta de distribuição de dividendos adicional	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2011	31.304	12.362	30.924	-	97.085	171.675
Lucro líquido do exercício	-	-	-	18.816	-	18.816
Constituição de reserva legal	-	(6.101)	-	6.101	-	-
Distribuição de lucros	-	-	-	(32.841)	(97.085)	(129.926)
Saldos em 31 de dezembro de 2012	31.304	6.261	30.924	(7.924)	-	60.565
Lucro líquido do exercício	-	-	-	13.289		13.289
Distribuição de lucros	-	-	-	(20.000)	-	(20.000)
Absorção de reservas	-	(6.261)	(8.374)	14.635	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2013	31.304	-	22.550	-	-	53.854

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
31 de dezembro de 2013 - (Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A Companhia sediada em Brasília – Distrito Federal, tem por objetivo único e exclusivo o planejamento, a promoção, o desenvolvimento, a construção, a venda e a entrega de um empreendimento imobiliário, distribuído em 6 fases e denominado "Living Superquadra Park Sul". Assim, o objeto social inclui as atividades de incorporação de empreendimentos imobiliários; construção de edifícios; compra, venda, arrendamento e aluguel de imóveis próprios; corretagem na compra e venda e no aluguel de imóveis.

2. Políticas contábeis

As demonstrações financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, interpretações e orientações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), incluindo a Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de incorporação imobiliária brasileiras, no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método da Percentagem Completada - POC).

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a essas estimativas e premissas incluem a seleção de vidas úteis do ativo imobilizado e de sua recuperabilidade nas operações, avaliação dos ativos financeiros pelo valor justo e pelo método de ajuste a valor presente, os custos e as receitas orçadas para os empreendimentos imobiliários, impostos e outros encargos similares, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais e administrativas. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

2.1. Reconhecimento de resultados

Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

As receitas e os custos relativos às unidades imobiliárias vendidas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos, à medida da sua evolução financeira, conforme preconizado no OCPC-01, OCPC-04 e Interpretação Técnica ICPC 02 do CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual.

Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

• Custo incorrido (incluindo o custo do terreno, incorporação, construção e encargos financeiros durante a construção) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado;

• É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo este percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, e sobre as comissões de vendas, sendo assim determinado o montante das receitas e das despesas comerciais a serem reconhecidas.

Os montantes das receitas de vendas reconhecidos quando superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados no ativo circulante ou no ativo não circulante, como contas a receber.

Os montantes recebidos com relação à venda de unidades imobiliárias quando superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados como adiantamentos de clientes, no passivo circulante ou no passivo não circulante.

Os juros pré-fixados e a variação monetária, incidentes sobre o saldo de contas a receber a partir da data de entrega das chaves são apropriados ao resultado financeiro, quando incorridos, obedecendo ao regime de competência de exercícios.

Os encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações financeiras e de crédito imobiliário, vinculados aos empreendimentos imobiliários durante o período de desenvolvimento e construção, são apropriados ao custo incorrido e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades imobiliárias do empreendimento ao qual estão diretamente relacionados.

2.2. Operações de permuta

Para permutas de terrenos (tendo por objeto a entrega de apartamentos a construir) o valor é apurado com base no valor justo das unidades imobiliárias a serem entregues. O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação, desde que tenha sido obtido o registro de incorporação imobiliária do futuro empreendimento. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos.

2.3. Caixa e equivalentes de caixa

Representado por caixa e saldos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras incluídas nos equivalentes de caixa (quando existentes), em sua maioria, são classificadas na categoria "ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado".

2.4. Provisão para perdas

A provisão para perdas referente a operações com vendas de imóveis foi considerada desnecessária, tendo em vista que estes créditos possuem garantia real das unidades imobiliárias vendidas, na medida em que a concessão das correspondentes escrituras ocorre mediante a liquidação e/ou negociação dos recebíveis dos clientes.

2.5. Imóveis destinados à venda

Os imóveis a comercializar são demonstrados ao custo de aquisição de terrenos e incluem os custos acumulados com a construção, que não excede ao seu valor líquido de realização. Os terrenos adquiridos por intermédio de permuta física estão avaliados pelo valor justo.

2.6. Imobilizado líquido

Registrado ao custo de aquisição, formação ou construção. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear, que levam em consideração a vida útil-econômica estimada dos bens.

2.7. Avaliação do valor recuperável de ativos

O valor contábil líquido dos principais ativos é revisado anualmente com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

2.8 Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social Sobre o Lucro (CSLL)

O projeto imobiliário denominado "Living Super Quadra Park Sul" foi incorporado na sistemática do patrimônio de afetação. Sendo assim, optou-se pela tributação de seus resultados em conformidade com o Regime Especial de Tributação (RET), onde as receitas operacionais com venda de imóveis são tributadas, de forma definitiva, à alíquota de 4% (alíquota que abrange, inclusive, as contribuições para a COFINS e para o PIS/PASEP). Dada a complexidade do cenário onde a prática contábil para reconhecimento das receitas difere da prática fiscal, a Companhia adota a prática de calcular o passivo de imposto de renda e contribuição social diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias.

2.9. Empréstimos e financiamentos

Os recursos financeiros tomados sejam eles empréstimos ou financiamentos são reconhecidos inicialmente no recebimento dos recursos, líquidos dos custos de transação e são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos de encargos e juros proporcionais ao período incorrido até a data do balanço.

2.10 . Provisões para riscos tributários, cíveis e trabalhistas

Provisões são constituídas para todas as contingências referentes a processos judiciais para os quais é provável que uma saída de recursos seja feita para liquidar a contingência/obrigação e uma estimativa razoável possa ser feita. A avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

3. Caixa e equivalentes de caixa

Descrição	2013	2012
Caixa	497	416
Bancos conta movimento	1.635	8.944
Total	2.132	9.360

4. Contas a receber

Descrição	2013	2012
Saldo a receber	25.626	68.204

As contas a receber de venda de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves. Após a entrega das chaves, as contas a receber são atualizadas pelo IGPM e acrescidas de juros de mercado.

A Companhia adotou os procedimentos e as normas estabelecidos pelo OCPC-01, para reconhecimento contábil dos resultados auferidos nas operações imobiliárias realizadas. Em decorrência da adoção deste procedimento, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas. A Companhia procedeu com o cálculo a valor presente das parcelas com taxa anual de 6,96%.

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando taxa de desconto compatível com as transações e operações realizadas.

Apresentamos o saldo de contas a receber referente à atividade de incorporação e revenda de imóveis, já deduzido das parcelas recebidas:

Descrição	2013	2012
Circulante	25.626	68.204
Venda contratado a Apropriar	-	6.409
Total	25.626	74.613
Parcela contratada em adiantamento de Clientes	(2)	(401)
Total	25.624	74.212

5. Imóveis destinados à venda

Descrição	2013	2012
Imóveis em construção	5.001	28.931
Total	5.001	28.931

O referido terreno refere-se ao imóvel situado no trecho 01 Lote C, do Setor de Múltiplas Atividades Sul – SMAS em Brasília – Distrito Federal. A escritura pública de aquisição do terreno prevê como parte de pagamento uma permuta de 5% da área total construída do empreendimento imobiliário que corresponde a 57 unidades autônomas.

O valor da permuta foi registrado com base na aprovação do projeto e mensuração do valor justo que foi avaliado pelo valor de venda das unidades permutadas e registrado em contrapartida de adiantamentos de clientes (permuta física) no passivo da Companhia, conforme previsto no pronunciamento de orientação OCPC 01.

Descrição	2013	2012
Adiantamento de cliente gerado pela permuta física do terreno	-	401
Parcela de curto prazo (conforme cronograma de construção do empreendimento)	-	401

6. Imobilizado

Descrição	% Taxa anual de depreciação	2013	2012
Computadores e periféricos	20%	24	22
Veículos	20%	88	88
Móveis e utensílios	10%	1.361	1.360
Total do ativo imobilizado		1.473	1.470
(-) Depreciação acumulada		(913)	(692)
Total do ativo imobilizado líquido		560	778

7. Transações com partes relacionadas

Ativos	2013	2012
José Celso Gontijo Engenharia S/A	25.258	4.159
Outros	749	950
Total	26.007	5.109

Passivos	2013	2012
Outros	88	238
Total	88	238

As contas correntes com partes relacionadas não possuem prazo de vencimento definido e não estão sendo remuneradas.

Operações comerciais de intermediação de vendas

A Companhia contratou serviços de intermediação de negócios e venda de unidades imobiliárias de sua controladora. Estas operações são realizadas em condições normais de mercado.

Despesas comerciais	2013	2012
José Celso Gontijo Engenharia S/A	(2.871)	(7.923)

8. Empréstimos e financiamentos

Descrição	2013	2012
Financiamento para construção	-	33.251

Os financiamentos para construção estão vinculados aos empreendimentos imobiliários. As taxas de juros são de 10,50% ao ano e foram oferecidos os próprios empreendimentos como garantias destes financiamentos para construção, além de avais dos acionistas.

9. Obrigações trabalhistas e tributárias

Descrição	2013	2012
Obrigações trabalhistas (correntes)	**179**	1.777
Obrigações tributárias (correntes)	**304**	3.278
Obrigações tributárias (diferidas)	**1.025**	4.098
Total	**1.508**	9.153

Composição das obrigações tributárias diferidas

Descrição	2013	2012
PIS	**95**	383
COFINS	**438**	1.755
CSLL	**169**	669
IRPJ	**323**	1.291
Total	**1.025**	4.098
Circulante	**1.025**	4.098

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a COFINS diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais futuros decorrentes de diferenças temporárias entre a base de cálculo fiscal (Instrução Normativa SRF n° 84/79) e a apropriação contábil das receitas auferidas nas operações imobiliárias. Cabe mencionar que no exercício de 2008 a empresa optou em mudar o regime de tributação dos impostos para o RET (Regime Especial de Tributação).

10. Resultado de vendas de imóveis a apropriar

A Companhia e suas controladas adotam os procedimentos e normas descritas na nota explicativa nº 2.1. "Apuração e apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis", para reconhecimento dos resultados auferidos nas operações imobiliárias. Em decorrência, os saldos de custos orçados das unidades vendidas e o resultado de vendas de imóveis a apropriar, oriundos dos empreendimentos efetivados, não estão refletidos nas demonstrações financeiras:

Descrição	2013	2012
Receita a apropriar	**-**	**6.409**
(-) Custo a Apropriar	**-**	**(3.081)**
(=) Lucro bruto antes dos impostos	**-**	**3.328**

11. Provisão para demanda judicial e administrativa

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia fica exposta a certas contingências e riscos. Com base na análise dos riscos identificados, a Companhia provisionou o valor de R$662 para fazer face às eventuais perdas de natureza cível. A Companhia possui processos em andamento com estimativa de perda possível, no valor de R$7.814 mil.

12. Patrimônio líquido

12.1 Capital social

Em 31 de dezembro de 2013 o capital social subscrito e integralizado é de R$ 31.304, dividido em 31.304.000 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

12.2. Demonstração da Reserva de Subscrição de Ações – Ágio

Descrição	R$
Valor do aporte em moeda corrente realizado pelo acionista BV Empreendimentos e Participações Ltda.	30.924
(-) Parcela do aporte integralizando novas ações	(8.374)
Total da Reserva para Subscrição de Ações - Ágio	22.550

12.3. Destinações - Reserva legal e lucros

A reserva legal será constituída na base de 5% do lucro líquido de cada exercício, deixando a sua constituição de ser obrigatória quando o seu valor atingir a 20% do capital social. O saldo de lucros acumulados será integralmente distribuído aos acionistas, conforme previsto no estatuto social.

O saldo remanescente de lucros acumulados é transferido, conforme proposta da Administração, para a conta "Reserva de retenção de lucros", no pressuposto de sua aprovação pela Assembleia Geral Ordinária, com as demonstrações financeiras do exercício findo naquela data. Essa proposta está baseada na necessidade de manter capital de giro, bem como de atender ao projeto de expansão e crescimento dos negócios estabelecido em seu plano de investimento.

12.4. Dividendos propostos em excesso ao mínimo obrigatório

Considera-se que o dividendo mínimo obrigatório calculado segundo o estatuto social atende à condição de obrigação presente e deve ser demonstrado no passivo da empresa. A parcela de dividendo que exceder ao mínimo obrigatório deve ser mantida no patrimônio líquido em conta específica. A intenção da Administração em distribuir dividendos excedentes ao mínimo encontra-se formalizada e acordada entre seus acionistas e será submetida a aprovação na próxima assembleia geral ordinária (AGO).

13. Receita líquida

Descrição	2013	2012
Receita de imóveis	**57.021**	89.308
(-) Impostos incidentes	**(637)**	(3.540)
Total	**56.384**	85.768

14. Despesas comerciais

Descrição	2013	2012
Comissões e corretagens	**(2.871)**	(7.923)
Anúncios, propagandas e publicidades	**(197)**	(90)
Total	**(3.068)**	(8.013)

15. Despesas financeiras

Descrição	2013	2012
Juros financiamento – SFH	**(8.975)**	(11.978)
Outras despesas	**(575)**	(574)
Total	**(9.550)**	(12.552)

16. Receitas financeiras

Descrição	2013	2012
Variação Monetária - Pós chave	**671**	12.088
Juros Contratuais Ativos - (1%) Pós chave	**4.201**	8.631
Multas por distratos	**1.518**	4.593
Outros	**282**	3.269
Total	**6.672**	28.581

17. Instrumentos financeiros e gestão de riscos

A Companhia efetuou uma avaliação de seus instrumentos financeiros:

Gerenciamento de risco

A Companhia possui operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros. A Administração destes riscos é efetuada por meio da definição de estratégias, estabelecimento de sistema de controles e determinação de limite de operação.

Risco de crédito e de realização

Estes riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Adicionalmente, há análises específicas e normas para aplicações em instituições financeiras e os tipos de investimentos ofertados no mercado financeiro.

Risco de taxa de juros

Os resultados da Companhia estão suscetíveis a variações e taxas de juros incidentes sobre as operações de dívidas com taxas de juros variáveis, principalmente o CDI. As taxas de juros sobre empréstimos e financiamentos estão mencionadas na nota explicativa nº 8.

Risco de liquidez

O risco de liquidez consiste na eventualidade da Companhia não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos em função dos diferentes prazos de liquidação de seus direitos e obrigações. O controle de liquidez e do fluxo de caixa da Companhia é monitorado pelas áreas de gestão, de modo a garantir que a geração operacional de caixa e a captação prévia de recursos, quando necessária, sejam suficientes para a manutenção do seu cronograma de compromissos.

Valor de mercado dos instrumentos financeiros

As contas de caixa e equivalentes de caixa (caixa, bancos e aplicações financeiras), saldo a receber e empréstimos e financiamentos são considerados instrumentos financeiros, cujos valores de mercado são coincidentes com os saldos contábeis e serão mantidos até o vencimento, conforme intenção da Administração. Os financiamentos que possuímos estão na média praticada atualmente pelo mercado e estão sendo atualizados de acordo com os contratos firmados. O saldo devedor existente em 31 de dezembro de 2013 corresponde aos valores efetivos de liquidação. Em 31 de dezembro de 2013 não existiam instrumentos derivativos a serem reconhecidos a valor justo nas demonstrações financeiras.

18. Seguros

A Companhia possui cobertura de seguro de responsabilidade para danos pessoais a terceiros e danos materiais a ativos tangíveis, bem como para riscos de incêndio, relâmpagos, danos elétricos, fenômenos naturais e explosões de gás. A cobertura contratada é considerada suficiente pela Administração para cobrir os riscos possíveis para seus ativos e/ou suas responsabilidades. As premissas de riscos adotados, dada a natureza e sua peculiaridade, não foram revisadas por nossos auditores independentes.

Os seguros contratados pela Companhia referem-se a riscos de engenharia, os quais são exigidos para a captação de recursos para investimentos nos projetos imobiliários.

19. Termo de Compromisso

A Companhia, por meio de sua acionista José Celso Gontijo Engenharia S/A, assinou em conjunto com outras Empresas de Brasília, um termo de compromisso com o Governo do Distrito Federal que tem por objeto estabelecer obrigações em relação a execução de obras e serviços que minimizem os impactos urbanísticos e ambientais decorrentes da implantação de empreendimentos imobiliários. As melhorias previstas no Termo de Compromisso, necessitam da conclusão dos estudos e expedição de ordem de serviços específica por parte do Governo do Distrito Federal.

DIRETORIA		CONTADOR
João Carlos de Almeida Diretor	**Miriam Percia de Azevedo Mello** Diretora	**Carlos César da Silva Dutra** CRC/DF 011081/O-6

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas

Alfa Empreendimentos Imobiliários S/A.

São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras da Alfa Empreendimentos Imobiliários S/A. ("Companhia") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013, e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária e aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração destas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações financeiras individuais e consolidadas com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Estas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nesta avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia destes controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Alfa Empreendimentos Imobiliários S/A. em 31 de dezembro de 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Outros assuntos

Valores correspondentes

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012 apresentadas para fins de comparação, foram revisadas por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 18 de março de 2013, sem modificação.

São Paulo, 08 de Abril de 2014.

Rengi Trevor
Auditores Independentes S/S
CRC-2SP-031.172/O-1

Marcos Roberto Evangelista
Contador CRC-1SP-218.803/O-5